



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0852
	Verantwortlich:	Dez. 6
Gewerbegebiet Grünwinkel - Antragstellung zur Aufnahme in ein städtebauliches Sanierungsprogramm		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	19.09.2019	6		x	vorberaten
Hauptausschuss	08.10.2019	14		x	vorberaten
Gemeinderat	22.10.2019	25	x		

Beschlussantrag

- Der Gemeinderat nimmt die festgestellten Mängel und Misstände im geplanten Sanierungsgebiet zur Kenntnis und stimmt den Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, dem Vorschlag zur Abgrenzung eines zukünftig geplanten Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Empfehlung für die Verfahrenswahl zu.
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Forschungsprojekts REGEKO („Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation“) und des städtebaulichen Rahmenplans Gewerbegebiet Grünwinkel für das Programmjahr 2020 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das „Gewerbegebiet Grünwinkel“ zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	15,5 Millionen Euro	8,3 Millionen Euro		252.000 € bei 10 Jahren Herstellungszeit und 50 Jahren Abschreibung	
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> ist im Sockelbetrag enthalten Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit KfG

Beurteilungsunterlagen und Ziel und Zweck der Sanierung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 ist die Ausrichtung der Stadt als „zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort“ verankert. Das prognostizierte Wachstum soll unter anderem mit einer „Bestandsentwicklungsstrategie“ aufgefangen werden. Dabei steht der Umgang mit den zahlreichen vorhandenen, in die Jahre gekommenen Gewerbegebieten im Mittelpunkt, die zum Teil die Anforderungen an moderne und zukunftsfähige Gewerbeflächen nicht mehr erfüllen. Der Vorrang der Innenentwicklung ist in Karlsruhe somit bei den Gewerbeflächen ein fest verankerter Grundsatz. Das Gewerbequartier Grünwinkel ist auch Teil des Städtebaulichen Konzepts „Dynamisches Band Karlsruhe“, das im Rahmen des Räumlichen Leitbildes für die Stadt Karlsruhe erarbeitet wurde. Das „Dynamische Band“ geht gesondert als eine der sieben „Stoßrichtungen“ aus dem Leitbildprozess hervor. Daran wird die Bedeutung des Untersuchungsraumes als ein Teil dieses Bandes besonders deutlich. Der Gemeinderat hat Anfang 2014 den Beschluss bekräftigt, schonend mit der Ressource „Boden“ umzugehen und möglichst keine weiteren Gewerbeflächen im Außenbereich auszuweisen. Daher liegt der Fokus auf einem „Upgrading“, einer „Re-Aktivierung“ sowie einer „Attraktivitätssteigerung“ der vorhandenen Gewerbegebiete.

Das Modell-Projekt „Ressourcenoptimierte Gewerbeflächenentwicklung durch Kooperation“ (REGEKO) in Grünwinkel schloss an diese politische Ausgangslage an. Es wurde im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebauprogramms“ des BBSR durch Bundesmittel und im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen“ des Landes Baden-Württemberg gefördert. Der städtebauliche Rahmenplan, der im Rahmen des begleitenden Beteiligungsprozesses abgestimmt und im April 2018 im Gemeinderat beschlossen wurde, ging als ein zentrales Ergebnis aus dem Prozess hervor. Er formuliert eine übergreifende städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Gesamtareal und stellt eine wichtige Planungsgrundlage für die nächsten Schritte dar.

Der Rahmenplan hat für das Gewerbegebiet in Grünwinkel gezeigt, dass zum einen die derzeit äußerst umwegige und verwirrende **verkehrliche Situation** geklärt und verbessert werden muss, um das Gebiet in der Gesamtstadt angemessen zu verankern und auch intern zeitgemäß aufzustellen: so ist die Schließung der Schleife in Verlängerung der Lotzbeckstraße auf die Hardeckstraße zur besseren Orientierung im Gebiet aber auch zur besseren Abwicklung des LKW-Verkehrs von zentraler Bedeutung. Genauso ist teilweise mit einfachen, teilweise mit eher aufwendigen Mitteln das Fuß- und Radverkehrsnetz zu komplettieren und an die Stadt anzubinden. Es ist beabsichtigt, diese Ziele nach und nach mithilfe von Bebauungsplänen zu sichern und auch teilweise erforderliche Grundstücksneuordnungen in diesem Zusammenhang zu erwirken.

Die Ausbildung eines zentralen Bereiches an dem Haltepunkt Bahnhof West mit Anordnung von Infrastruktureinrichtungen mit Aufenthaltsfunktion und -qualität auch im öffentlichen Raum und somit der **Ausbildung eines Quartierszentrums**, das den Namen verdient und eines modernen Gewerbegebiets würdig ist, ist mindestens genauso wichtig wie die Ordnung der Erschließung. Der Rahmenplan zeigt deutlich auf, dass mit der Entwicklung des zentralen Bereichs um den Bahnhof West das „Herz“ des Gewerbegebietes generiert werden kann und auch muss, um als Impuls die weitere Entwicklung in dem Quartier zu tragen.

Eine dem entgegen wirkende Nutzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke würde die Ansätze zur positiven Quartiersentwicklung bereits im Keime ersticken. Dabei handelt es sich nicht nur um neue Bebauung, die hier zu Wildwuchs führen könnte und mittels B-Plan verhindert werden könnte. Es geht vielmehr auch um die Nutzung der vorhandenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude, die von prägender Bedeutung für die spätere Nutzung des

Platzes ist und wesentlich zur Akzeptanz und Belebung des öffentlichen Raumes beitragen kann. Der Platz muss dabei zusammen mit seinen Rändern eine Strahlkraft auf das ganze Quartier ausüben, um den gewünschten Impuls für die Gewerbeentwicklung entfalten zu können. Eine rein introvertierte Nutzung der Gebäude wäre hier äußerst kontraproduktiv. Gedacht ist daher an eine Nutzung, die sich sehr vielfältig darstellt, öffentlich zugänglich bleibt und von sozialer und gastronomischer Nutzung ergänzt wird. Vorstellbar ist zum Beispiel ein Handwerkerhof mit gemeinsamer, öffentlicher Kantine.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht zwar im südlichen Bereich den Erhalt der großflächigen Grundstücke für großflächige Ansiedlungen vor. Die innerhalb des Kerngebietes des Rahmenplans liegenden Grundstücke haben jedoch eine Doppelfunktion zu erfüllen: sie müssen auch genau die gewünschte öffentlich zugängliche Struktur beherbergen, um für den zentralen Bereich wirksam werden zu können. Zudem ist dort mit den denkmalgeschützten Gebäuden und Hallen sorgsam umzugehen. In ihnen liegt die Chance, für den Ort die gewünschte Identität und Adressbildung ausbilden zu können. Um diese strukturell verankerten, städtebaulichen Spannungen auszuräumen, sind besondere städtebauliche Mittel erforderlich.

Zur Sicherstellung der aus dem Beteiligungsprozess in Grünwinkel hervorgegangenen und im Rahmenplan räumlich verorteten Ziele und Maßnahmen zur Aufwertung des Gewerbegebietes war aufgrund des vorgelagerten Prozesses der Abschluss der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Sommer 2021 vorgesehen. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 14. Mai 2019 durch den Gemeinderat. Jedoch ist aufgrund der aktuellen beschleunigten Entwicklung ein umgehendes Einsteigen in die Sanierung notwendig geworden, um die vorgesehene Entwicklung zeitnah städtebaulich sichern und steuern zu können. Aufgrund der vorangegangenen Ergebnisse des Forschungsprojekts REGEKO und des Rahmenplans wurden hinreichende Beurteilungsunterlagen erarbeitet, so dass von einer Durchführung vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen wird.

Zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sanierungsbereich für den Teilbereich „Umfeld Bahnhof West“ wurde ebenfalls mit Beschluss vom 14. Mai 2019 eine Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB gefasst. Ein allgemeines Vorkaufsrecht zum Kauf von Grundstücken nach § 24 (1) Ziff. 3 BauGB steht der Stadt im Rahmen des besonderen Städtebaurechts ansonsten erst zu, wenn ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist. Mit der geltenden Vorkaufsrechtssatzung wurde ermöglicht, dass auch schon während der erweiterten Beteiligungsphase, der Trägeranhörung und Antragsphase zur Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm die Ausübung eines solchen im Bedarfsfalle frühzeitig erfolgen kann.

Das allgemeine und auch besondere Vorkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer darf allerdings nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit (z.B. Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Wiedernutzung brachliegender Flächen, Behebung städtebaulicher Missstände) dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Es besteht gemäß § 27a BauGB auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter (z.B. zu Gunsten städtischer Gesellschaften) ausübt. Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts allerdings abwenden, sofern er sich vor Fristablauf verpflichtet, die hier aufgeführten Ziele der städtebaulichen Maßnahme binnen angemessener Frist umzusetzen, und darstellen kann, dass er hierzu auch in der Lage ist.

Unabhängig etwaiger Vorkaufsrechtsausübung kann und sollte die Stadt geeignete Objekte aber auch bereits im Vorfeld im Weg der Ankaufverhandlung erwerben.

Wesentliche inhaltliche Handlungsfelder für die Sanierungsmaßnahmen

Die Ergebnisse des Forschungsprojekts REGEKO und des städtebaulichen Rahmenplans Gewerbegebiet Grünwinkel zeigen erhebliche städtebauliche Missstände auf, welche die Einleitung eines förmlichen Sanierungsverfahrens erforderlich machen. Dabei beziehen sich die wesentlichen Mängel und Missstände sowohl auf die verkehrlichen Situationen als auch die erforderliche Ausbildung eines Quartierzentrums am zentralen Haltepunkt Bahnhof West. Für das neue Zentrum soll im Zuge des Erwerbs des Areals insbesondere die historische Struktur des Rotag Areals erhalten werden und durch Gestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen eine neue Adresse entstehen. Auch der in die Jahre gekommene Gebäudebestand soll umfassend energetisch und bautechnisch saniert werden. Diese Maßnahmen bewegen sich im allgemeinen Kontext der gewerblichen Regeneration und Neuordnung der Gewerbebetriebe und -gebäude nach stadtklimatischen und energetischen Gesichtspunkten.

Derzeit werden darüber hinaus Überlegungen angestellt, den heute bereits vorhandenen Standort der Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete (LEA) mit Verwaltung an der Felsstraße auszubauen oder ggf. auch zu erweitern. Damit einhergehen muss die verbesserte Einbindung des Standortes der LEA in das Quartiersleben. Unabhängig von diesen Überlegungen ist hier beabsichtigt, die Einrichtung besser mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zu versorgen und mit sozialen Maßnahmen zu begleiten. Hier werden im Rahmen des Landesförderprogramms zur „Nichtinvestiven Städtebauförderung“ zu gegebener Zeit ergänzende Förderanträge seitens der Stadt zu stellen sein.

Im Zuge des Rahmenplans Grünwinkel haben sich 14 Handlungsfelder als wesentliche inhaltliche Aspekte für eine Sanierungsmaßnahme herauskristallisiert (s. Anlagen 2 und 3). Missstände im Gebiet werden hierfür dargelegt und die städtebaulichen Ziele aufgezeigt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen im Gebiet wurde bereits im Dialog des REGEKO-Prozesses festgestellt. Der Beteiligungsprozess soll nun fortgeführt werden. Parallel ist in der Antragsphase eine ergänzende Trägerbeteiligung durchzuführen.

Empfehlungen zur Abgrenzung eines zukünftigen Sanierungsgebietes

Basierend auf den erfassten Mängeln und Missständen sowie dem dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird die Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes (Lageplan der Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt mit Datum vom 09.08.2019, Anlage 1, Originalmaßstab M 1:1000) dargestellt. Das geplante Gebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 60,8 ha. Das Gebiet wird im Süden begrenzt durch den Birkenweg und über die Hardeckstraße von Grundstücken südlich der Lotzbeckstraße und deren gedachter Verlängerung, im Westen durch die Fritz-Haber-Straße und der Liststraße bis zum Anschluss an die Südtangente/B10, im Norden durch die Südtangente/B10 bis zur Junker-Ruh-Straße, die zusammen mit der Siedlerstraße bis zum Birkenweg die Grenze im Osten darstellt.

Ziel ist die Beantragung der Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Herbst 2019 für das Programmjahr 2020. Nach Programmaufnahme kann sodann die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgen. Da die Fördermittelgeber die Einbettung der Förderung in integrierte Konzepte fordern, kommt es der Stadt bei der Antragstellung sehr entgegen, dass das Projekt sowohl aus dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2020“ als auch dem „Räumlichen Leitbild“ wie auch dem „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung“ entwickelt ist und inhaltlich direkt auf den „Städtebaulichen Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel“ aufbaut und an den Prozess dazu anknüpfen kann.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbebetrieben und -gebäuden aus den unterschiedlichsten Epochen. Das ursprüngliche Güter-Bahn-Gelände mit den Gebäuden aus der frühesten Zeit der „Industrialisierung“ Karlsruhes durch eine Weberei wurde nach dem Krieg und dem gewerblichen Neustart nach Wegbruch der Textilindustrie Stück für Stück überbaut. Neue Gewerbebetriebe wurden durch die Gewerbeentwicklungen der 1970er bis 1990er mit zunehmend Büronutzungen ergänzt. Das Gebiet wird durch eine große Heterogenität geprägt, die öffentlichen Räume wurden nie aktiv geordnet und gestaltet sondern stellen sich vielmehr als reine Verkehrsflächen oder Resträume ohne Aufenthaltsqualität dar. Mit der Zeppelinstraße und der Trasse der Pfalzbahn führen zudem zwei zentrale Verkehrsadern direkt durch das Untersuchungsgebiet, die gleichzeitig die hohe Lagegunst aber auch die Problematik der Zerschneidung und Lärmbelastung mit sich bringen. Allein die Verkehrsführung des motorisierten Verkehrs im zentralen Bereich über mehrere Ebenen und die von Güterbahnverkehr belastete Bahnstrecke, auf der auch der ÖPNV-Halt liegt, wo aber eine Fahrtrichtung überhaupt nur über eine Fußgängertreppe zu erreichen ist, stellen große städtebauliche Missstände dar. Eine Wahrnehmung des Untersuchungsraumes als einheitliches Quartier, das zur Identifikation der Nutzergruppen mit ihrem Arbeits- und Lernort beiträgt, muss mit baulichen Maßnahmen und unter Einbindung der Brücke sowie der zentralen Haltestelle, dem Bahnhof West, erst noch aktiv hergestellt werden.

Auch den Anforderungen eines modernen Gewerbegebietes, das mit flexiblen Arbeits-, Büro- und Schulungszeiten den ganzen Tag über unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Arbeitnehmende sowie Gäste „beherbergen“ muss, wird das Gebiet nicht mehr gerecht. Es fehlen gewerbeergänzende Infrastrukturen.

Zudem ist das Ziel, schonend mit Grund und Boden umzugehen, in dem Gebiet bisher in keinster Weise berücksichtigt worden. Allein die Anordnung der oberirdischen Stellplätze auf den Privatgrundstücken bringt einen hohen Versiegelungsgrad mit sich und konterkariert die Ansprüche der Stadt an eine klimaangepasste Siedlungsstruktur. Eine Neuordnung der privaten Flächen, der Nutzungen sowie des öffentlichen Raumes ist daher unabdingbar, um hier grundlegende Strukturverbesserungen zu erreichen. Dazu müssen auch wirksame Maßnahmen zur Durchgrünung öffentlicher und privater Flächen beitragen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), Anlage 4

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Summe werden auf Basis des Neuordnungskonzepts Ausgaben in Höhe von ca. 15,5 Millionen Euro kalkuliert, gleichzeitig sind ca. 1,0 Mio. Euro an Einnahmen aus Ausgleichsbetragszahlungen geplant. In der Summe belaufen sich die Ausgaben netto damit auf ca. 14,5 Millionen Euro. Die förderfähigen Kosten liegen dabei bei ca. 13,9 Millionen Euro. Nach Förderung durch Bund/Land verbleiben bei der Stadt Karlsruhe komplementäre Kosten von ca. 6,2 Millionen Euro bei Umsetzung der im Neuordnungskonzept vorgesehenen 14 Handlungsfelder.

Grundsätzlich wird angemerkt, dass die Stadt mit der Antragstellung für ein Gewerbegebiet stadintern Neuland betritt und die bisherigen Sanierungsgebiete sich sehr von dem beabsichtigten Gebiet unterscheiden. Daher unterliegen einzelne Betragespositionen wie z.B. zu den Ausgleichsbeträgen und zur Gutachtenerstellung (Kaufpreisprüfung, Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sowie Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen) zunächst mangels Erfahrungswerten einer sehr groben Schätzung. Erst im Laufe des Sanierungsverfahrens lassen sich die Positionen konkretisieren.

Zu der in der Anlage beiliegenden tabellarischen Kosten- und Finanzierungsaufstellung wird im Einzelnen folgendes angemerkt:

- Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der in der Durchführung ergänzenden Beteiligungsphase auch einen Ansatz zur weiteren Begleitung des Sanierungsprozesses, zum Anschlag von Sanierungsmaßnahmen sowie für Städtebauliche Wettbewerbe.
- Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten basieren auf dem derzeit anrechenbaren Förderhöchstsatz von 250 Euro/m² und beziehen sich auf die Straßen, Wege und Plätze.
- Die durch HSPKA gedeckelten Budgets werden im Durchschnitt über die Laufzeit weiter eingehalten.

Hinweise zur Verfahrenswahl

Die bisherigen Erhebungen bei Erstellung des Rahmenplans haben ergeben, dass im Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. Die Sanierungsmaßnahmen bestehen aus Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Erschließungs- und Qualifizierungsmaßnahmen von Straßenzügen, sowie von Platzräumen, welche in ihrer allgemeinen öffentlichen Aufenthaltsqualität gesteigert werden sollen. Des Weiteren sind im Sinne der ökologischen Erneuerung Maßnahmen zur Energieeffizienz, Klimaschutz und Lärmreduzierung vorgesehen. Die städtebaulichen Zielsetzungen im Hinblick auf die Änderung der Art und teils erhöhtem Maß der baulichen Nutzung werden durch Bebauungspläne konkretisiert und können Aufzoningvorteile bewirken. Die geplanten Maßnahmen können sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auslösen.

Nach den zwischenzeitlich in der Städtebauförderung enthaltenen Vorgaben ist die Stadt dabei angehalten, hinsichtlich der Verfahrenswahl der Sanierung im Allgemeinen das sogenannte „Regelverfahren“ anzuwenden. Das bedeutet, dass die Stadt im Rahmen des Sanierungsverfahrens auch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des Baugesetzbuches anzuwenden hat. Damit müssen zum Beispiel Kaufpreisprüfungen oder die Prüfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen mit Blick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erfolgen.

Die Verwaltung schlägt - mit Ausblick auf die geplante förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Frühjahr 2020 - daher die Anwendung des Regelverfahrens (umfassendes Sanierungsverfahren) im geplanten Sanierungsgebiet vor.

Die Anwendung des Regelverfahrens für das gesamte Sanierungsgebiet führt zu einem erhöhten Personalaufwand in der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme. Der erhöhte Aufwand betrifft insbesondere die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, die Durchführung und Steuerung der Kaufpreisprüfung, die Erteilung von Sanierungsgenehmigungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Die zusätzlichen Aufgaben können nicht durch das bestehende Fachpersonal bearbeitet werden. Die Vergabe von Teilaufgaben (Kaufpreisprüfung, Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sowie Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen) an Externe wird zwingend erforderlich. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass zu vergebende Leistungen nach den Städtebauförderungsrichtlinien dem Grundsatz nach mit 60 Prozent zuschussfähig sind.

Das Verfahren „Gewerbegebiet Grünwinkel“ kann weder durch eine Reduzierung bisheriger Aufgaben, noch durch eine Anpassung von Arbeitsprozessen oder durch Einsparungen bei anderen Stellen kompensiert werden. Auf Grund der derzeitigen Situation auf dem Arbeitsmarkt bei der Gewinnung von geeignetem Fachpersonal wird eine verwaltungsinterne Lösung mit entsprechender Personalvermehrung nicht empfohlen. Besondere Probleme ergäben sich hierbei auf Grund des fehlenden Fachpersonals auf dem Arbeitsmarkt, bei der Personalgewinnung mit dem erforderlichen speziellen Fachwissen und der Personalbindung sowie dem fehlenden Vorliegen entsprechender Berufserfahrung. Des Weiteren fallen die Aufgaben über die Verfahrenslaufzeit überaus ungleichmäßig an.

Ein Teil der Aufgaben, wie die sanierungsbezogene Bodenrichtwertermittlung und ihre Fortschreibung, kann als hoheitliche Aufgabe des Gutachterausschusses nicht vergeben werden und bleibt somit auch während des Sanierungsverfahrens Aufgabe des Gutachterausschusses. Die Leistungen des Liegenschaftsamtes, wie die Kaufpreisgenehmigung im Rahmen der Sanierungs-genehmigung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen, sind gleichfalls weiterhin Aufgaben der Verwaltung.

Weitere Sanierungsverfahren sind zur Einleitung vorgesehen. Das Verfahren Ortsmitte Grötzingen startet im Oktober 2019 und das Verfahren Durlach Stadteingang wird bis 2022 erwartet. Die beiden Sanierungsverfahren „SSP Mühlburg“ und „Soziale Stadt Programm Rintheimer Feld“ laufen noch bis Ende 2021 und 2022.

Ausblick

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Frühjahr 2020. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss

1. Der Gemeinderat nimmt die festgestellten Mängel und Misstände im geplanten Sanierungsgebiet zur Kenntnis und stimmt den Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, dem Vorschlag zur Abgrenzung eines zukünftig geplanten Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Empfehlung für die Verfahrenswahl zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Forschungsprojekts REGEKO („Ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement durch Kooperation“) und des städtebaulichen Rahmenplans Gewerbegebiet Grünwinkel für das Programmjahr 2020 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das „Gewerbegebiet Grünwinkel“ zu stellen.